



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 094 723
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GABELSGT 27
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 980094723

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	633 138	572 690
Annen driftsinntekt		35 654	
Sum inntekter		668 792	572 690
Kostnader			
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	3 838 928	1 920 745
Sum kostnader		3 838 928	1 920 745
Driftsresultat		-3 170 136	-1 348 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	23 930	2 225
Sum finansinntekter		23 930	2 225
Annen finanskostnad	11	41 098	36 190
Sum finanskostnader		41 098	36 190
Netto finans		-17 168	-33 965
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 187 304	-1 382 020
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 187 304	-1 382 020
Årsresultat		-3 187 304	-1 382 020
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 187 304	-1 382 020
Sum overføringer og disponeringer		-3 187 304	-1 382 020



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	12	167 810	143 073
Sum fordringer		167 810	143 073
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	28 800	3 529 992
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 800	3 529 992
Sum omløpsmidler		196 610	3 673 065
SUM EIENDELER		196 610	3 673 065

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 062 002
Udekket tap		1 125 303	
Sum opptjent egenkapital		-1 125 303	2 062 002
Sum egenkapital	14	-1 125 303	2 062 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		854 799	932 278
Sum annen langsiktig gjeld		854 799	932 278
Sum langsiktig gjeld	15	854 799	932 278
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		163 583	375 560
Annen kortsiktig gjeld	16	303 530	303 226
Sum kortsiktig gjeld		467 113	678 786
Sum gjeld		1 321 912	1 611 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 609	3 673 066



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 443915

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 094 723
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GABELSGT 27
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 980 094 723
BOLIGSAMEIET GABELSGT 27

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	633 138	572 690
Annen driftsinntekt		35 654	
Sum inntekter		668 792	572 690
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	3 838 928	1 920 745
Sum kostnader		3 838 928	1 920 745
Driftsresultat		-3 170 136	-1 348 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	23 930	2 225
Sum finansinntekter		23 930	2 225
Annen finanskostnad	11	41 098	36 190
Sum finanskostnader		41 098	36 190
Netto finans		-17 168	-33 965
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 187 304	-1 382 020
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 187 304	-1 382 020
Årsresultat		-3 187 304	-1 382 020
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 187 304	-1 382 020
Sum overføringer og disponeringer		-3 187 304	-1 382 020



Organisasjonsnr: 980 094 723
BOLIGSAMEIET GABELSGT 27

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	12	167 810	143 073
Sum fordringer		167 810	143 073
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	28 800	3 529 992
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 800	3 529 992
Sum omløpsmidler		196 610	3 673 065
SUM EIENDELER		196 610	3 673 065
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 062 002
Udekket tap		1 125 303	
Sum opptjent egenkapital		-1 125 303	2 062 002



Sum egenkapital	14	-1 125 303	2 062 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		854 799	932 278
Sum annen langsiktig gjeld		854 799	932 278
Sum langsiktig gjeld	15	854 799	932 278
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		163 583	375 560
Annen kortsiktig gjeld	16	303 530	303 226
Sum kortsiktig gjeld		467 113	678 786
Sum gjeld		1 321 912	1 611 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 609	3 673 066



Organisasjonsnr: 980 094 723
BOLIGSAMEIET GABELSGT 27

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sam-eier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Sameiet har i 2020 solgt en vaktmester leilighet, seksjon 12. Av salgssum kr 5 861 516 er det i regnskapet 2020 avsatt kr 1 250 000 til fordeling på seksjonene 1-11. Dette iht. vedtak i ekstraordinært årsmøte 5 mai 2021. Ref. note 15 og 17. I samme møte ble det vedtatt en investeringsplan for resterende beløp av salgssum. Disse kostnadene påløper i 2021 regnskapet. Lønnskostnader Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		43391.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		6118.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		49509.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Boligsameiet Gabelsgate 27

Tid: 24.04.2023, kl. 18:00

Sted: Gamle Drammensvei 40, 1369, Stabekk
(PrivatMegleren)

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Gabelsgate 27

Tid: 24.04.2023, kl. 18:00

Sted: Gamle Drammensvei 40, 1369, Stabekk

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret**3. Årsregnskapet for 2022****4. Godkjenning av styrehonorar****5. Andre saker**

5.1 Nye prosjekter 2023 - 2024. Underlag ettersendes/leveres på årsmøtet. Informasjonssak.

5.2 Likviditetsbudsjett 2023. Underlag ettersendes/leveres på årsmøtet. Informasjonsfag.

5.3 Avsetning av gjeldspost

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlemmer

Oslo, 24.04.2023

Boligsameiet Gabelsgate 27



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjennelse av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på årsmøte.

Sak 5: Andre saker

5.1 Nye prosjekter 2023 - 2024. Underlag ettersendes/leveres på årsmøtet. Informasjonssak.

- Ferdigstillelse av fellesareal herunder hekk, beplantning mv.
- Ekstra belysning i trappeoppganger
- Utbedre vannlekkasje / kondens på taket over seksjon 11
- Vann- og avløpsledning fra Gabelsgate 27 må rehabiliteres.



5.2 Likviditetsbudsjett 2023. Underlag ettersendes/leveres på årsmøtet. Informasjonsfag.

- Forbedre likviditeten i mai.
- Innskudd / lån

Ettersom Boligsameiet Gabelsgate 27 midlertidig har dårlig likviditet overfører undertegnede (Gunnar Slipsager) tilsvarende beløp kr. 124590,31 som lån til Boligsameiet.

Beløpet skal gå til å betale første del av avtalen med selskapet Oleg Sveiseverksted AS som utgjør 1/2 del av faktura 12298 (kr.273002,50) - kreditfaktura 12325 (kr. -23821,88) = kr. 124590,31 fra Oleg Sveiseverksted AS.

Fakturaene gjelder for utført stålhåndløpere og rekkverk i trappeoppgang A og B i

forbindelse med nye Heisinstallasjoner og er tidligere godkjent.

Beløpet overføres fra undertegnede fredag 13.04.2023 til Boligsameiet Konto 65020730190 som lån. Tilbakebetaling når tilført likviditet til Boligsameiet er på konto. Forventes i mai 2023. eller senest juni 2023.

5.3 Avsetning av gjeldspost.

Selskapet har et restbeløp på kto. 2989 på 250.000kr, styret ønsker at denne posten blir tilbakeført balansen. Til informasjon er dette en regnskapsmessig endring og tilfører ikke selskapet midler.

Styrets innstilling: Restbeløp blir tilbakeført i balansen.

Sak 6: Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlem

6.3 Valg av varamedlem



Styrets Årsmelding for 2022

Boligsameiet Gabelsgate 27

Styrets sammensetning 2022

Fra 7. juni 2022 - 24. april 2023

Styreleder:	Gunnar Slipsager	A
Styremedlem:	Jørgen N. E. Arnesen	B
Styremedlem:	Thomas Eide Gunnerud	A og B
Varamedlem:	Sindre Haugland	B

Virksomhetens art

Virksomheten dreier seg om økonomisk administrasjon av boligsameiet Gabelsgate 27, der formålet ikke er overskudd, men forsvarlig drift. Inntekter vil alltid måtte tilpasses kostnader, og fortsatt drift vil alltid være mulig og forutsatt i årsregnskapet for 2022. Årsregnskapet gir et korrekt bilde av boligsameiets virksomhet, stilling og resultat for 2022. Det er ikke oppstått forhold i inneværende år som påvirker fjoråret.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 6 styremøter, samt jevnlige oppfølgingsmøter.

Styresaker realisert i perioden:

- Ferdigstilte prosjekter vedtatt i ESM 05.05.2021.
 - 4stk ladestasjoner på fremsiden.
 - Sykelbod med lademulighet for el-sykler.
 - Installering av heis i oppgang A og B, inkl. rømningsvei, samt 2 nye boder på loft.
- Fellesareal
 - Granitt kantstein i grenselinjen mellom Gabelsgate 27 og Gabelsgate 25.
 - Skiferheller foran innganger i bakgård.
 - Skiferheller med kantstein på ny sitteplass fellesareal.
 - Hageanlegg, herunder opparbeidelse av plen, blomsterbed og beplantning, samt skiferlagt avfallsområde. Forventet ferdigstilt med hekk mv. 2023.
- Løpende oppgaver og stillingtagen til uforutsette hendelser
- Disponering av P-plasser.
- Vedlikeholdsplan 2023 – 2024

Dokumentet er elektronisk signert



Likestilling

Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og nyansettelser.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av **Hammersborg Eiendomsforvaltning AS**, og revisjon er utført av **BDO AS**.

Bygårdsservice AS leverer vaktmestertjenester, renholdstjenester og brøyting/snømåking.

Ansatte

Boligsameiet har for tiden ingen ansatte.

Arbeidsmiljø.

Arbeidsmiljøet i styret anses godt.

Påvirkning av ytre miljø.

Oppvarming skjer ved jordvarme. Noen leiligheter har peis/ovn som er i bruk fra tid til annen. Det tekniske fyringsanlegg er av nyere dato fra 2014 og sameiet har serviceavtale. Anlegget er godt vedlikeholdt.

Økonomi.

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Årsregnskap 2022 viser et underskudd på kr. – 3187304 og sameiets egenkapital er negativ med kr. - 1125303 . Dette skyldes restlån i forbindelse med jordvarmeanlegget (kr. 854799) samt annen kortsiktig gjeld på kr. 301201, derav bokført gjeld kr. 250000 til sameiere.

Regnskap for prosjekter vedtatt på Ekstraordinær Sameiermøte 05.05.2020 viser at prosjektene er gjennomført i tråd med vedtaket.

Styret vurderer sameiets verdier som høyere enn den negative egenkapitalen

Oslo den 01. april 2023

.....

Thomas Eide Gunnerud
Styremedlem

.....

Gunnar Slipsager
Styreleder

.....

Jørgen N. E. Arnesen
Styremedlem

Sindre Haugland
Varamedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsoppgjørrapport

Boligsameiet Gabelsgt 27
2022

Boligsameiet Gabelsgt 27 Org.nr. 980094723

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2022

Boligsameiet Gabelsgt 27
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	614 680	572 690	575 000	824 398
Andre leieinntekter		18 458	0	0	40 000
Tilskudd		35 654	0	0	0
Sum driftsinntekter		668 792	572 690	575 000	864 398
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	0	7 373	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		45 611	44 052	45 000	48 000
Andre honorarer	4	41 313	175 575	0	0
Forsikringspremier		72 451	68 530	76 000	87 000
Energikostnader		182 896	153 782	102 000	170 000
Kommunale avgifter	5	181 582	160 689	161 000	171 000
Andre driftskostn. eiendom	6	243 158	194 529	208 000	265 148
Driftskostnader administrasjon	7	5 741	7 541	10 000	10 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	3 059 242	1 100 729	155 000	60 000
Andre kostnader	9	6 935	7 945	8 000	8 000
Sum driftskostnader		3 838 928	1 920 745	772 000	826 148
Driftsresultat		-3 170 137	-1 348 055	-197 000	38 250
Finansinntekter	10	23 930	2 225	0	0
Finanskostnader	11	41 098	36 190	38 000	38 000
Resultat av finansposter		-17 168	-33 964	-38 000	-38 000
Årsresultat		-3 187 304	-1 382 020	-235 000	250

Resultatrapport 2022 for Boligsameiet Gabelsgt 27

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2022

Boligsameiet Gabelsgt 27
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	12	167 810	143 073
Bankinnskudd og kontanter	13	28 800	3 529 992
Sum omløpsmidler		196 610	3 673 065
Sum eiendeler		196 610	3 673 065
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital		2 062 002	2 062 002
Årets resultat		-3 187 304	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 14		-1 125 303	2 062 002
Langsiktig gjeld			
Lån		854 799	932 278
Sum langsiktig gjeld	15	854 799	932 278
Kortsiktig gjeld			
Påløpte rentekostnader		2 329	1 628
Leverandørgjeld		163 583	375 560
Annen kortsiktig gjeld	16	301 201	301 598
Sum kortsiktig gjeld		467 113	678 786
Sum gjeld		1 321 913	1 611 064
Sum egenkapital og gjeld		196 610	3 673 065

OSLO,
Styret for Boligsameiet Gabelsgt 27

Gunnar Slipsager
Styrets leder

Jørgen Nicolai Eide Arnesen
Styremedlem

Thomas Eide Gunnerud
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Boligsameiet Gabelsgt 27

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdikoningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Lønnskostnader

Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det er ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Felleskostnader fakturert	510 552	486 170
Garasjeleie- og parkering	42 208	24 600
Kabel TV	61 920	61 920
Sum fellesutgifter	614 680	572 69

Note 3 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	7 373
Sum revisjonshonorar	0	7 373

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. I fm. bytte av revisor vil revisjonshonorar bli kostnadsført i 2023.

Dokumentet er elektronisk signert



Note 4 Andre Honorarer	2022	2021
Juridisk honorar	0	68 850
Juridisk honorar andre	0	28 906
Teknisk honorar	41 313	77 819
Sum andre honorar	41 313	175 575
Note 5 Kommunale avgifter	2022	2021
Avløps-, kloakkavgift	58 045	47 604
Feieavgift	2 351	2 993
Renovasjonsavgift	62 611	61 991
Vannavgift	58 574	48 101
Sum kommunal avgifter	181 582	160 689
Note 6 Andre driftskostnader	2022	2021
Containerleie/tømming	13 672	7 450
Driftsmateriell	818	1 122
Dugnad, kostnader	0	292
Kabel-tv/internett	78 722	64 581
Møbler og utstyr til fellesrom	1 778	419
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	4 552	0
Snøbrøyting og strøing	1 188	0
Tilleggstjenester vaktmester	18 620	1 600
Vaktmestertjeneste, fast	122 641	119 065
Verktøy og redskaper	1 168	0
Sum andre driftskostnader eiendom	243 158	194 529
Note 7 Driftskostnader administrasjon	2022	2021
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 596	2 249
IT kostnader	2 931	5 179
Porto	214	113
Sum driftskostnader administrasjon	5 741	7 541
Note 8 Reparasjon og vedlikehold	2022	2021
Annet material.kj for rep/ved.h	0	1 595
Annet rep. og vedlikehold	0	40 946
Egenandel forsikring	20 000	0
Elektrikerarbeid	201 037	11 277
Gartnerarbeid - grøntanlegg	14 702	78 350
Heiser	1 319 280	0
Ladestasjon - Elbil	100	0
Malerarbeid	100 938	0
Porttelefon	0	214 738
Prosjekt infrastruktur ladestasjoner	152 073	724 030
Prosjekt uteareal	792 094	0
Rørleggerarbeid	41 416	0
Varmelegg	49 335	0
Vedlikehold og rep. bygning	364 250	29 793
Veier og parkeringsplasser	4 018	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	3 059 242	1 100 729

Dokumentet er elektronisk signert



Note 9 Andre kostnader		
	2022	2021
Andre kostnader	-100	720
Bank og kortgebyr	6 939	7 225
Møtekostnad for styret	97	0
Sum andre kostnader	6 935	7 945
Note 10 Finansinntekter		
	2022	2021
Renteinntekter av bankinnskudd Nordea	23 930	2 053
Renter kundefordringer	0	172
Sum finansinntekter	23 930	2 225
Note 11 Finanskostnad		
	2022	2021
Morarenter	0	1 193
Rentekostnader lån DNB 88473	41 098	34 997
Sum finanskostnader	41 098	36 190
Note 12 Kortsiktige fordringer		
	2022	2021
Kundefordringer	7 877	0
Kundefordringer	7 877	0
Andre fordringer	3 070	0
Leverandører - til gode	0	3 760
Periodisering forsikring	79 302	72 451
Periodisering kabel TV	77 561	66 862
Andre kortsiktige fordringer	159 933	143 073
Sum kortsiktige fordringer	167 810	143 073
Note 13 Kontanter og bankinnskudd		
	2022	2021
Bankinnskudd DNB 46557	645	-55
Bankinnskudd Nordea 30190	28 155	3 530 047
Sum kontanter og bankinnskudd	28 800	3 529 992
Note 14 Egenkapital		
	2022	2021
Uttak eier	-1 250 000	-1 250 000
Annen egenkapital	3 312 002	3 312 002
Sum egenkapital 01.01	2 062 002	2 062 002
Årets resultat	-3 187 304	0
Sum egenkapital 31.12	-1 125 303	2 062 002

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 15 Langsiktig gjeld**

	2022	2021
Lån DNB 88473	854 799	932 278
Sum langsiktig gjeld	854 799	932 278

Gjelden er ikke pantsikret. Långiver er DNB. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Rente pr. 20.01.2023 er 6,10% p.a. Lånet betales over 4 terminer i året, og løper til 2031. Kr. 422 112,47, pluss renter og omk., forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	51 201	47 838
Gjeld til sameiere	250 000	250 000
Leverandører motkonto til gode	0	3 760
Sum annen kortsiktig gjeld	301 201	301 598

Dokumentet er elektronisk signert



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Gabelsgt 27

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Gabelsgt 27.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VET0A-WIYOY-WZLUA-LX113-2AKUG-WTKQZ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-17 10:16:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VET0A-WIV0Y-WZLUA-LX113-2AKUG-WTKQZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift